

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

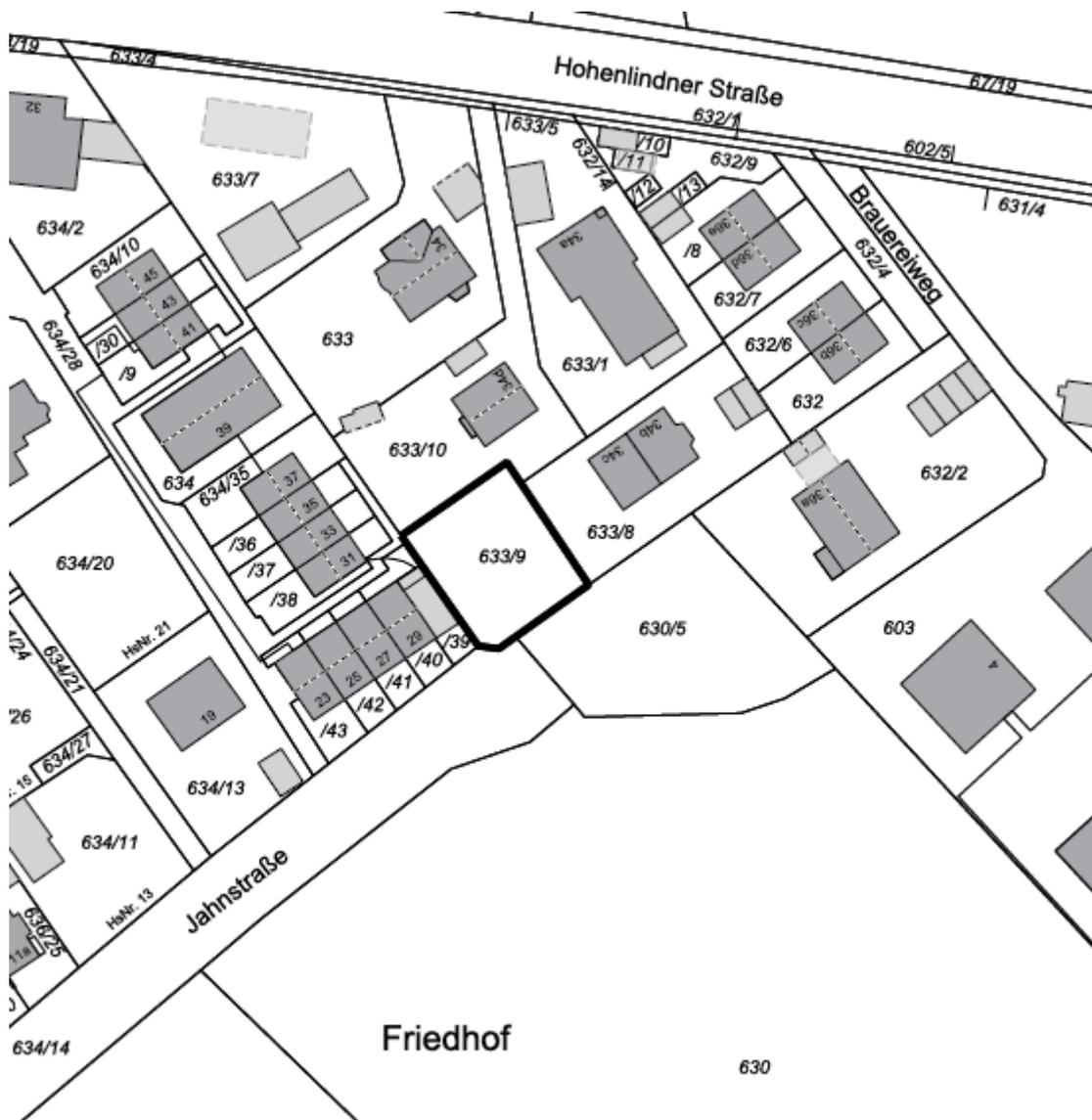
Erstellungsdatum: 29.04.2024

Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebenanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 633/9 Gemarkung Feldkirchen, Jahnstraße

I. Vortrag

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebenanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 633/9 Gemarkung Feldkirchen, Jahnstraße.

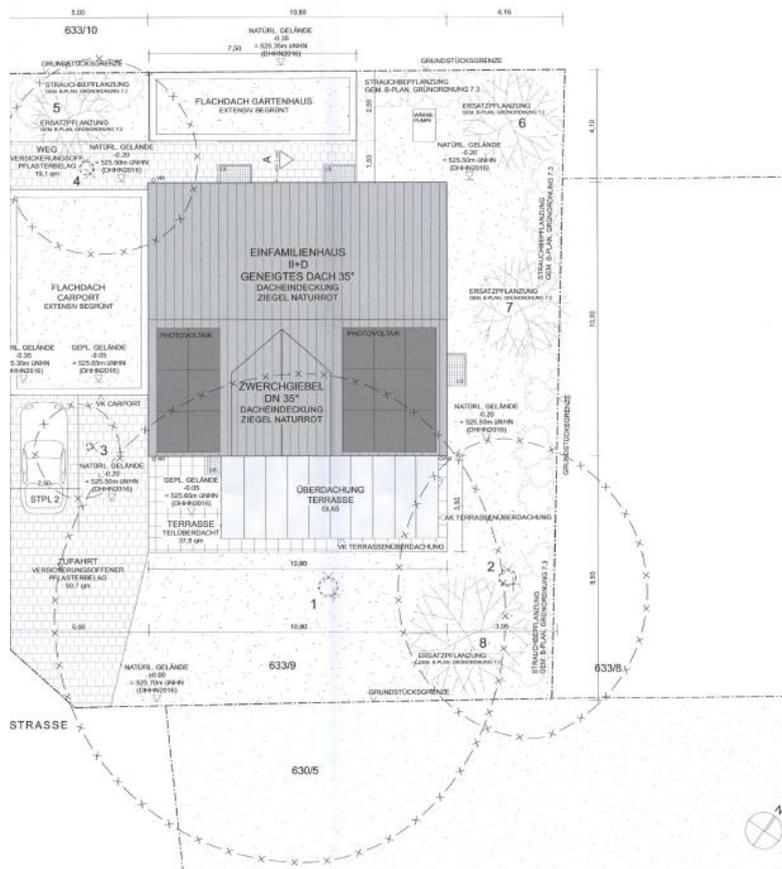
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, 4. Änderung, für das Teilgebiet A, Hohenlindner Straße, Fasanweg, Friedenstraße aus dem Jahr 2015.



Übersichtsplan



Lageplan mit Vorhaben



Freiflächengestaltungsplan

Das Vorhaben wird im Genehmigungsfreistellungsverfahren beantragt. Die Prüfung der Verwaltung ergab folgendes:

I.

Ein Genehmigungsverfahren ist nicht möglich, da eine Befreiung von der Festsetzung durch Text, B.5.4 erforderlich ist. Danach müssen Garagen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,0 m Zufahrtlänge darf die Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie zudem nicht mehr als 3,0 m betragen.

Der geplante Carport gilt als sogenannte „offene Garage“ und unterliegt damit der vorgenannten Textziffer. Die Zufahrtlänge ist nicht exakt vermaßt, aufgrund der dargestellten Fahrzeuge dürfte die Länge von 7,0 m allerdings überschritten sein. Damit wäre die Zufahrtsbreite auf 3,0 m zu reduzieren.

Dies hätte jedoch zur Folge, dass ein Zufahren auf das Grundstück mit einem erheblichen Aufwand verbunden wäre, da die Einfahrt auf das Grundstück ausschließlich an der Südwestecke möglich ist.

Es erscheint daher angemessen und sachgerecht, von der Festsetzung B.5.4 eine Befreiung zu erteilen. Städtebauliche Spannungen oder Bezugsfälle sind hierdurch nicht erkennbar, da die Besonderheit des Grundstücks eine Atypik im Bebauungsplan darstellt und dies eine besondere Beurteilung erlaubt.

II.

Eine weitere Befreiung betrifft die Überschreitung der Baugrenze nach Norden durch die beiden Lichtschächte.



Auszug aus dem Grundrissplan

Die Bedeutung der Lichtschächte ist zweifelfrei untergeordnet. Auch eine städtebauliche Wirkung ist mit Ihnen nicht verbunden. Gleichwohl überschreiten sie die Baugrenze und bedürfen daher einer Befreiung.

III.

Parallel zum Bauantrag wird die Fällung von vier Bäumen in Verbindung mit entsprechenden Ersatzpflanzungen beantragt. Begründet wird dies wie folgt:

„Die bestehenden Bäume im südöstlichen und westlichen Grundstücksbereich schränken die tatsächliche Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 633/9 erheblich ein. Das im Bebauungsplan dargestellte Baufenster könnte bei einem Erhalt der Bäume unter Berücksichtigung des gemäß Baumschutzverordnung vom 22.09.2023 geforderten Schutzbereichs nicht einmal zur Hälfte bebaut werden, dies käme einer „Unbebaubarkeit“ des Grundstücks gleich.

Zudem wäre durch die zu erwartende Verschattung durch die Bäume die geplante

Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohnhauses nicht möglich.

Die vorliegende Eingabeplanung sieht Ersatzpflanzungen gemäß Grünordnung des Bebauungsplans bzw. Baumschutzverordnung der Gemeinde an geeigneter Stelle vor.“

Im Zuge eines Antrags auf Fällung von zwei Bäumen auf dem Grundstück im Herbst 2023 wurde seitens des Umweltamtes der Gemeinde folgendes ausgeführt:

Die (damalige) Antragstellerin „begründet den Antrag damit, dass diese zwei Bäume eine Bebauung des Grundstücks nicht ermöglichen. Bisher ist das Grundstück unbebaut.

Die Problematik besteht darin, dass die Baugrenze unmittelbar an die Stammanläufe der beiden Bäume – eine Robinie und ein Spitzahorn - heranreicht. Abgrabungen unmittelbar an den Stammanläufen würde massiv die Wurzeln der Bäume beschädigen und die Standsicherheit gefährden beziehungsweise die Bäume zerstören.

Ebenso reichen die Kronen der beiden Bäume weit in das gesamte Baufeld hinein. Ein starker bis sehr starker Rückschnitt bzw. Einschnitt der Baumkronen wäre notwendig. Dies würde ebenso die Standsicherheit der Bäume gefährden. Beide Bäume, sowohl der Spitzahorn, als auch die Robinie, sind vital, ohne nennenswerte Schäden und als großgewachsene Bäume von Bedeutung für die Durchgrünung der Gemeinde.

Das Fällen beider Bäume wäre ein Verlust, sowohl für die klimatologische Bedeutsamkeit (Wasserspeicher, CO²-Speicher, O²-Produzent, Feinstaubfilter etc.), als auch für das Ortsbild der Gemeinde. Da hier das Baurecht mit dem Baumrecht kollidiert ist eine entsprechende Abwägung vorzunehmen.“

In der damaligen Sitzung am 23.11.2023 wurde der Antrag abgelehnt, da nicht absehbar war, ob das Grundstück tatsächlich zeitnah bebaut werden würde.

Der vorliegende Antrag stellt sich eine andere Situation dar.



Auszug aus dem Bebauungsplan

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan besteht innerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche (Bauraum) ein Rechtsanspruch auf Bebauung. Der Antragsteller bleibt hinter den zulässigen Festsetzungen hinsichtlich der absoluten Grundfläche zurück (zulässig: 146 m², beantragt: 108 m²). Gleichzeitig rückt er das Gebäude im Bauraum an die nördlichen Baugrenze. Der Rahmen des Bebauungsplans wird diesbezüglich eingehalten.

Hinzukommt, dass der Bebauungsplan keine Aussage hinsichtlich der Lage der Garage oder Stellplätze trifft. Es ist dem Bauwerber damit freigestellt zu entscheiden, wo er seine Stellplätze nachweist. Und ähnlich, wie sich die Situation auf dem nördlich gelegenen Grundstück (Fl.Nr. 633/10) darstellt, ragen Bestandsbäume in die festgesetzte Baufläche hinein und schaffen damit Konfliktpotential.

In beiden Fällen gefährdet die Ausnutzung des Baurechts die Standsicherheit der Bäume. Zur Abwendung möglicher Gefahren aufgrund von Problemen mit der Standsicherheit wäre daher dem Antrag auf Fällung der Bäume zuzustimmen.

IV.

Allerdings sollte im Rahmen der Beschlussfassung auf den Hinweis durch Text Nr. 27 im Bebauungsplan hingewiesen werden. Danach müssen etwaige Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (01.03. – 30.09. jeden Jahres).

Außerdem ist auf die Unrichtigkeit der Vermaßung zwischen Bauraum und nördlicher Grundstücksgrenze (angegeben: 4,10 m – richtig: 4,00 m) hinzuweisen. Relevante Auswirkungen auf das Bauvorhaben sind hierdurch nicht erkennbar.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9, 4. Änderung, für das Teilgebiet A, Hohenlindner Straße, Fasanweg, Friedenstraße hinsichtlich

der Errichtung einer mehr als 3,0 m breiten Zufahrt von der Jahnstraße, obwohl sich die offene Garage (Carport) mehr als 7,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befindet.

Beschluss:

der Überschreitung der Baugrenze nach Norden durch zwei Lichtschächte.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Fällung von vier Bestandsbäumen (Ahorn, Robinie, Kiefer, Fichte) mit Nachpflanzungsverpflichtung gemäß Bebauungsplan, Ziffer 7.2, zu.

Beschluss:

Das Landratsamt München wird um Beachtung des Hinweises Nr. 27 des Bebauungsplanes (Rodung von Bäumen nur außerhalb der Vogelbrutzeit) hingewiesen.

Im Übrigen wird auf die fehlerhafte Vermaßung im Eingabeplan zwischen Baugrenze und nördlicher Grundstücksgrenze hingewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebenanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 663/9 Gemarkung Feldkirchen, Jahnstraße, unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Befreiungen.

Beschluss: